Kifüggesztés napja: 2026. 11. 04.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 05.
Nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja (ezen határidő jogvesztő): 2026. 12. 04.
Levétel napja:

FÖLDHIVATALI ÉRKEZTETŐ BÉLYEGZŐ HELYE

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd
Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.
Mobil: (30) 548-9015
e-mail: iroda@drtip.hu

2026 OKT 21.
M7059

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Lázár Zoltán

6400 Kiskunhalas, Felsőöregszőlők 41698. szám alatti lakos, mint *eladó,*

Lázár Imre

6784 Öttömös, Tanya 27. szám alatti lakos, mint *eladó*, és

Lázár Ferenc

6784 Öttömös, Magyar László utca 6. szám alatti lakos, mint *eladó* (a továbbiakban együtt: eladók),

másrészről

Reiner Schulte

) Németország, 53567 Buchholz Ot Seifen, Bitzenstrasse 5. szám alatti lakos, mint *vevő, és*

Nicole Petra Gisela Schulte

Németország, 53567 Buchholz Ot Seifen, Bitzenstrasse 5. szám alatti lakos, mint *vevő* (a továbbiakban együtt: *vevők)* között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1.) Jelen adásvételi szerződéssel eladók eladják az 1/3-1/3-1/3 arányban osztatlan közös tulajdonukat képező **Öttömös külterület 0123/20 hrsz.** alatt felvett, a valóságban **6784 Öttömös, Tanya 272. szám** alatti, a) alrészlet kivett tanya megnevezésű, 1193 m2 alapterületű, 0 Ak értékű, b) alrészlet szántó művelési ágú, 9124 m2 alapterületű, 3,83 Ak értékű, mindösszesen 10.317 m2 alapterületű, 3,83 Ak értékű tégla és vályog falazatú felépítményekkel rendelkező ingatlant.

2.) Vevők a teljes körűen megtekintett, felújításra szoruló állapotban megvásárolják az 1.) pontban körülírt ingatlant minden törvényes és természetes alkotórészével és tartozékával együtt oly módon, hogy az ingatan 9900/10317 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga Reiner Schulte vevő, míg az ingatlan 417/10317 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga Nicole Petra Gisela Schulte vevő tulajdonába kerül.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt ingatlan vételárát **13.000.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió forintban** állapítják meg. Felek az ingatlanon található felépítmények forgalmi értékét *11.500.000,-Ft*, míg a földrészlet forgalmi értékét *1.500.000,-Ft* összegben jelölik meg. Vevők a vételár összegét az alábbiak szerint fizetik meg az eladók részére tulajdoni illetőségük arányában.

3.1. Vevők *jelen adásvételi szerződés eladók általi aláírását megelőzően* önerőből megfizettek az eladók részére *1.300.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint* vételár részt *előleg* jogcímén oly módon, hogy ezen összeget vevők okiratszerkesztő ügyvédnél *ügyvédi letétbe helyezték* készpénzben.

Letéteményes ügyvéd az 1.300.000,-Ft hiánytalan átvételét és ügyvédi letétbe történő elhelyezését jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Felek megállapodnak, egyben feljogosítják és kötelezik letéteményes ügyvédet arra, hogy az ügyvédi letétbe elhelyezett összeget a szerződés eladók általi aláírásával egyidejűleg készpénzben kifizesse a részükre tulajdoni hányaduk arányában.

Eladók az 1.300.000,-Ft vételár rész ügyvédi letétből történő hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával is kifejezetten elismerik és nyugtázzák.

Lázár Zoltán eladó	**Lázár Imre** eladó	**Lázár Ferenc** eladó
Reiner Schulte vevő	**Nicole Petra Gisela Schulte** vevő	**dr. Tóth I.** ügyvéd

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd
Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.
Mobil: (30) 548-9015
e-mail: iroda@drtip.hu

3.2. Vevők *jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg* önerőből megfizetik az eladóknak a fennmaradó *11.700.000,-F azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint* vételár hátralékot oly módon, hogy ezen összeget vevők okiratszerkesztő ügyvédne *ügyvédi letétbe helyezik* készpénzben. Felek megállapodnak, egyben feljogosítják és kötelezik letéteményes ügyvédet arra hogy az ügyvédi letétbe elhelyezett összeget a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletre vonatkoz sikeres hatósági jóváhagyásának általa történő kézhezvételét követő *8 munkanapon belül* készpénzben kifizesse az eladó részére tulajdoni hányaduk arányában.

3.3. Eladók a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez jelen szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak és azt saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3.4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat közösen, az ingatlan megtekintését követően kölcsönösen állapították me a 4.7. pontban részletezett hibák és hiányosságok ismeretében, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintette a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapjá kifejezetten kizárják.

4.) Eladók az alábbi szavatosság vállalási nyilatkozatokat teszik az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában:

4.1. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44. szám) javára 36704/2010.10.25 ügyszám alatt bejegyzett vezetékjogon túlmenően egyebekben per-, teher- és igénymentes, azt adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, továbbá harmadik személynek nincs és a jövőben sem keletkezik olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését és birtokba kerülését akadályozná vagy korlátozná Kijelentik továbbá, hogy az ingatlanra kívülálló harmadik félnek nincs földhasználati jogosultsága.

Eladók szintén kijelentik, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az ingatlan tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

4.2. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/3-1/3-1/3 arányú jogszerű tulajdonosai, kijelentik továbbá, hogy az ingatlan házastársi közös vagyon részét nem képezi egyik fél részéről sem.

4.4. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1.) pontban körülírt ingatlanon található épületek nem kerülti szabályszerűen az ingatlan-nyilvántartásban és a térképészeti nyilvántartásban. Vevők kijelentik, hogy ezer tájékoztatást megértették és elfogadják, továbbá kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban nem támasztanak semmilyer követelést vagy igényt az eladói oldallal szemben. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan tekintetében nincs tudomásuk olyan hibáról, amely az ingatlan állagát, használatát, tulajdonjogát, akár jogilag, akár műszakilag korlátozná, akadályozná, továbbá eladóknak nincs tudomásuk egyéb olyan körülményről, építkezésről sem, amely a vevők vétel szándékát, illetve tulajdonszerzését befolyásolhatja vagy akadályozhatja.

4.5. Eladók vállalják, hogy az ingatlan a birtokba adás napján is ugyanolyan állapotban lesz, mint a vevők által megtekintéskor, ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást.

4.6. Eladók vállalják, hogy az ingatlant érintő vagy terhelő és a birtokba adás időpontja előtt keletkezett esetlegeser fennálló tartozásokat (közüzemi díjak stb.) a birtokba adást követően legfeljebb 15 napon belül rendezik.

4.7. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan szabályos villany és gáz közműbekötéssel és hiteles fogyasztási mérőórákka rendelkezik. A vízellátás fúrt kútról biztosított, ami 5 éve nem volt használva, jelenlegi működése nem ismert. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanhoz tartozó és azon található víz-szennyvízhálózat, elektromos hálózat, gázhálózat fűtéshálózat, csapadékvíz elvezető hálózat, valamint az égéstermék elvezetők, a konvektorok, a kémények műszak állapotáról, használhatóságáról az ingatlan lakatlansága miatt nem tudnak nyilatkozni.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanon található lakóépület az 1960-as években épült, megközelítőleg 5 éve lakatlan, az ebből fakadó állagromlási hibákra, hiányosságokra (falakon lévő hibák és repedések) eladók a vevők figyelmét felhívták. Vevők a jelen pontban foglalt eladói tájékoztatást megértették és elfogadják, a vásárlási szándékuka továbbra is fenntartják. A jelen pontban foglalt kérdésekkel kapcsolatban sem most sem a jövőben további követelés vagy igényt nem fognak támasztani az eladókkal szemben.

Lázár Zoltán eladó	Lázár Imre eladó	Lázár Ferenc eladó
Reiner Schulte vevő	Nicole Petra Gisela Schulte vevő	dr. Tóth I... er ügy...

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
Szeged, Szent Ferenc u. 8. fsz. 5.
Tel.: 62/... 1-28

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd
Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.
Mobil: (30) 548-9015
e-mail: iroda@drtip.hu

4.8. Eladók szavatolják, hogy az ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás, illetve ilyen eljárás megindítása nem fenyeget.

4.9. Eladók szavatolják, hogy az ingatlan nem áll műemléki vagy más védettség alatt, illetve nem képezi örökségi vagy más jogvita tárgyát sem.

4.10. Eladók jelen szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadtak a vevőknek, illetve minden olyan, az ingatlannal kapcsolatos lényeges információról tájékoztatást adtak, amelyről tudomásuk van.

4.11. Eladók vállalják, hogy jelen szerződés aláírását követően a vevők tulajdonjogának a bejegyzéséig az ingatlant semmilyen módon és jogcímen nem terhelik meg. Kijelentik továbbá, hogy nem kötnek (nem is kötöttek) előszerződést vagy végleges adásvételi szerződést, nem írtak/írnak alá szándéknyilatkozatot, nem tettek/tesznek joglemondást, nem vállaltak/vállalnak egyéb olyan kötelezettséget, illetve harmadik személy javára nem biztosítottak/biztosítanak olyan jogot, amely az ingatlan tekintetében vevők tulajdonszerzését, illetve annak zavartalan és kizárólagos használatát egyéb okból akadályozza, korlátozza vagy kizárja.

4.12. Eladók tájékoztatják vevőket, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1)-(4) bekezdésében meghatározott személyeknek elővásárlási joga áll fenn az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában, amelyre tekintettel hirdetményi úton történő közlési kötelezettség és hatósági jóváhagyás beszerzése iránti eljárás terheli a feleket. Ezen eljárás teljes körű lefolytatásának az időtartama minimum 120 nap.

4.13. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fentiekben részletezett kijelentésekkel, szavatosság vállalásokkal összefüggésben harmadik személy a vevőkkel szemben igényt érvényesít vagy követelést támaszt, az alól a vevőket haladéktalanul mentesítik, illetve a vevők jogerősen megítélt kárait haladéktalanul megtérítik.

5.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlan kiürített, beköltözhető, illetve a szántó jelenlegi műveletlen állapotában történő birtokba adására *legkésőbb a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletre vonatkozó jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 napon belül* kerül sor. Vevők *a birtokba adástól* kezdve szedik az ingatlan minden hasznát és viselik a terheit. A kárveszély viselési kötelezettség a birtokba adással száll át a vevőkre. Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet készítenek.

Eladók vállalják, hogy a birtokba adástól számítva legkésőbb 15 napon belül intézkednek, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanban állandó vagy ideiglenes lakcímmel bejelentett személyek, illetve a Cégbíróságon, a civil szervezetek és az egyéni vállalkozók nyilvántartásában székhelyként, telephelyként, fióktelepként bejelentett gazdasági társaságok, civil szervezetek, egyéni vállalkozások kijelentése megtörténjen.

6.) Eladók jelen okirat aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan 9900/10317 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga Reiner Schulte vevő, míg az ingatlan 417/10317 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga Nicole Petra Gisela Schulte vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, a saját tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett tekintettel arra, hogy a fentebb leírtak szerint a teljes vételár megfizetésre került a részükre.

7.) Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, míg vevők kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú német állampolgárok, akiknek szerződéskötési képességük nem áll korlátozás alatt.

7.1. Vevők a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- Nyilatkozunk arra nézve, hogy a tulajdonszerzésünk nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében írt területi korlátozásba. Kijelentjük, hogy a már tulajdonunkban és haszonélvezetünkben lévő föld területnagysága jelen szerződést is figyelembe véve sem éri el az 1 hektár mértéket.

Lázár Zoltán eladó	**Lázár Imre** eladó	**Lázár Ferenc** eladó
Reiner Schulte vevő	**Nicole Petra Gisela Schulte** vevő	**dr. Tóth** ügyvéd Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd
Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.
Mobil: (30) 548-9015
e-mail: iroda@drtip.hu

- Nyilatkozunk arra nézve is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedjük át, a magunk használjuk, ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá vállaljuk, hogy a föld a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítjuk.

Kötelezettséget vállalunk arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítjuk meg, és
b) annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettség teljesítését vállaljuk.

- Nyilatkozunk arra nézve, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármily korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk (földhasznál díjtartozás).

- Nyilatkozunk arra nézve is, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg velünk szemb hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk.

- Nyilatkozunk arra nézve, hogy a 2013. évi CXXII. törvény. 5.§ 7. pontja alapján *nem minősülünk földműves*nek.

- Nyilatkozunk arra vonatkozóan is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtásáról szó 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet 42.§-ban foglalt *részarány tulajdonnal nem rendelkezünk.*

8.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan eladásával járó összes költség (pl.: tulajdoni lap ára, ügyvédi letétből történő banki kifizetés költsége stb.) eladókat, míg a vétellel járó minden kiadás (pl.: földhivat bejegyzés díja, ügyvédi munkadíj, stb.) a vevőket terheli.

8.1. Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adó-, és illetékfizetési kötelezettségüket illetően Erre figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy főszabály szerint vevőknek a vétel után 4%-os visszterh vagyonátruházási illeték, míg eladóknak az értékesítés után 15%-os személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsé keletkezik a Nemzeti Adó- és Vámhivatal irányába.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adó- és illetékfizetési kötelezettségüket illetően részletes tájékoztatást a N Ügyfélszolgálatán kaphatnak.

8.2. Eladók tudomással bírnak a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendeletben foglalt kötelezettségükről. Fe megállapodnak, továbbá a vevők kijelentik, hogy nem tartanak igényt arra, hogy az eladók átadják részükre az pontban körülírt ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt.

9.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

10.) Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése vége általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készített és az így rögzített személyes adato jogszabályban meghatározott ideig megőriz. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták, valamint jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütkö pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tör rendelkezéseibe.

11.) Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötel jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogo való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot –így az új ingatlan-nyilvánta törvény és annak végrehajtási rendeletének földhivatali jogértelmezése miatt felmerülő és szükségessé váló eset

Lázár Zoltán
eladó

Lázár Imre
eladó

Lázár Ferenc
eladó

Reiner Schulte

Nicole Petra Gisela Schulte

dr. Tóth István
ügyvéd

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
Szent Ferenc u. 8.

zerződés módosítást is- aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul egteszik. Amennyiben a jelen szerződésben körülírt cél eléréséhez bármely fél részéről további eljárási cselekmény, yilatkozat szükséges, úgy azt a felek kötelesek a másik fél kérésére 5 munkanapon belül kiadni.

2.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciális obbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017 (XII.4) NGM endelet 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. f) pontja értelmében a *lakóépületben ívő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő* bérbeadáskor és *tulajdonosváltáskor*, amennyiben 6 évnél nem égebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Vevők ijelentik, hogy nem tartanak igényt ezen irat beszerzésére az eladóktól.

3.) Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tóth István Péter egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Szent Ferenc ıtca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a ıirdetményi, a hatósági engedélyeztetési eljárásbeli, illetve az illetékes Földhivatal előtti képviselettel, aki a megbízást, lletve a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy az ıgyvédi meghatalmazás az Inytv vhr. 126-127.§-a szerinti beadvány javítására is kiterjed. Jelen megállapodást a felek ;gyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

4.) Vevők ezúton kérik az eljáró hivatalokat, hogy magyarországi lakcím hiányában a részükre szóló hivatalos iratokat 'éter Angéla Mária tanú és tolmácsnak a 6784 Öttömös, Tanya 11. szám alatti állandó lakcímére, mint kézbesítési **negbízottnak** küldjék meg.

/evők kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés, valamint annak mellékleteinek a tartalmát *Péter Angéla Mária 6784 Öttömös, Tanya 11. szám alatti lakos) tanú és tolmács* szóban részletesen lefordította a részükre német nyelvre. Erre ekintettel vevők eme megállapodás, valamint az egyéb mellékletek tartalmát teljes körűen megismerték és megértették, ı feltett kérdéseikre részletes választ kaptak, így jelen megállapodást, illetve az egyéb nyomtatványokat, iratokat a zükséges információk birtokában írták alá.

'elen adásvételi szerződést a felek okiratszerkesztő ügyvéd általi felolvasás, megmagyarázás és közös értelmezés után, nint akaratukkal mindenben egyezőt minden külső kényszertől és fenyegetéstől mentesen, az ügylet kockázati tényezőit eljes körűen megismerve, a feltett jogi természetű kérdéseiknek a részletes megválaszolását követően okiratszerkesztő ;igyvéd előtt jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

zeged, 2026. október 19.

Lázár Zoltán eladó	**Lázár Imre** eladó	**Lázár Ferenc** eladó
Reiner Schulte vevő	**Nicole Petra Gisela Schulte** vevő	**Péter Angéla Mária** tanú és tolmács

Alulírott, dr. Tóth István Péter egyéni ügyvéd (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416, kamarai lajstromszám: 867.) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek előttem saját kezűleg írták alá a szerződés keltezésének időpontjával megegyező napon, amely alapján jelen megállapodást ellenjegyzem Szegeden, 2026. október 19. napján.

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 Szeged
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.
Ász.: 52439706-1-26